

## 房 地 产 估 价 报 告

项 目 名 称：湖州市吴兴区人民法院因司法执行涉及湖州  
市吴兴区织里镇爱家路99号皇家花园19幢二单元  
2103、2203室（含装修）房地产市场价值评估

委托书编号：（2022）浙0502委评107号

受托估价方：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司  
湖州分公司

委托估价方：湖州市吴兴区人民法院

估 价 人 员：潘 良（注册号：3320070110）

王 锴（注册号：3720140104）

估 价 日 期：2022年09月07日至2022年09月09日

估价报告编号：杭中立湖（司法）估（2022）字第011号

## 致估价委托方函

湖州市吴兴区人民法院：

本公司接受贵院（2022）浙 0502 委评 107 号委托，对贵院办理的申请人湖州吴兴农村商业银行股份有限公司爱山支行与被执行人李稳金融借款合同纠纷一案，对涉及被执行人李稳所有的位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）的不动产在现状利用条件下的市场价值进行评估。

估价对象：根据委托方提供的湖州市吴兴区人民法院评估委托书（2022）浙 0502 委评 107 号及湖州市不动产登记信息查询证明 D20220506-0002010 显示，估价对象为李稳、周泽军所有的位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）不动产，现状 2103 室与 2203 室已经联通为复式住宅，其中权利人为李稳的权证号为“130080158”，位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103 室，房屋建筑面积为 73.91 平方米，土地使用权证号为“吴土国用（2016）第 001814 号”，土地使用权面积为 35.68 平方米；权利人为周泽军的权证号为“浙（2016）湖州市（吴兴）不动产权第 0000621 号”，位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2203 室，房屋建筑面积为 73.91 平方米，土地使用权面积为 35.68 平方米。

估价目的：为湖州市吴兴区人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

价值时点：2022 年 09 月 07 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关技术规定，结合本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过合理、全面、细致的分析与测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素综合分析，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）不动产在价值时点 2022 年 09 月 07 日的市场价值如下：

房地产评估总价：¥163.52 万元（取整至百元）

房地产平均单价：11062 元/平方米

大写金额：人民币壹佰陆拾叁万伍仟贰佰圆整

其中包含装修价值 13.31 万元



估价对象及估价结果详见《房地产估价报告》。本结果的应用有效期自完成估价报告之日起不超过壹年（即从 2022 年 09 月 09 日起至 2023 年 09 月 08 日止），但因重大的政策变化等特殊因素引起市场状况变化很大时除外。

特函告贵方。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件以及变现分析。

注：本报告各项附件与报告书具同等效力。

杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司湖州分公司（盖章）

法定代表人：  

2022年09月09日



# 目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用的限制条件	4
七、未经调查确认或无法调查确认的资料数据及处理方式	4
八、其它特殊事项说明	5
房地产估价结果报告	6
一、委托估价方	6
二、受托估价方	6
三、估价对象概况	6
四、估价目的	10
五、估价时点	10
六、价值类型	10
七、估价依据	11
八、估价原则	12
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、估价人员	16
十二、估价作业日期	16
十三、估价报告应用的有效期	16
附 件	17

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员于 2022 年 09 月 07 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公证性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告结果仅作为估价委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。本报告复印无效，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分均不得向估价委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本估价报告由杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司湖州分公司负责解释。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的一般假设

1、本报告以《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》等国家现行的各项房地产法律、法规及政策在价值时点后的相当一段时间内不进行重大修改为前提。

2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，且建筑面积经实地目测与权属证书上记载数字大体相当，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

3、本次估价人员对估价对象进行了仔细实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因我公司是房地产估价机构而非房屋质量安全鉴定机构及环境检测机构，无相关鉴定仪器，也未接受鉴定委托，故对房屋质量、环境污染无鉴定义务，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。因此在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象是安全的。

4、估价对象以假定在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

5、估价对象在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

6、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况为假设前提。

7、本报告以产权人不存在欠缴增值税及附加、房产税、土地使用税等税费为假设前提。

8、本报告以在估价报告的使用有效期限不会出现国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系及市场结构保持稳定、不会遇有自然力和其他不可抗力为前提。



9、估价中未考虑特殊交易方式对市场价值的影响。

10、估价报告未考虑估价对象运营业主经营决策失误或市场动作失当对其价值的影响。

11、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

12、如果估价对象以司法拍卖进行处置，会发生较高数额的费用和税金，本次评估仅为此次司法执行进行评估，不考虑未来在拍卖清偿过程中发生的有关费用及税金等各项费用。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本估价项目不存在背离事实假设。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用的限制条件

1、估价结果是估价报告最核心的部分，是估价对象在本报告书确定的估价目的下，于价值时点，满足所有假设和限制条件的公允的估价意见和结论，与估价报告关系密不可分。假设条件不成立，估价报告的估价结果也无效。

2、本估价报告的使用权归委托方所有，使用人必须完整地使用，不能断章取义，不能肢解报告。估价机构对估价结果有解释权，本报告的内容及估价结论等事宜，由杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司湖州分公司负责解释。未经杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司湖州分公司同意，不得向委托方和按规定应报送的有关部门外的单位和个人提供，也不得将本估价报告的全部或部分内容在任何公开发表的文件、通告、或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、估价结果的运用必须符合本次估价特定的估价目的和估价报告应用有效期的要求。若报告使用人改变估价目的或用于其他用途，或者使用报告时间超过估价报告应用有效期，需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。否则，引起的一切法律责任和后果，本估价机构概不承担。

## 七、未经调查确认或无法调查确认的资料数据及处理方式

1、设定估价对象是法律上允许在市场上可以转让的房地产房地产为限制条件。

2、本次估价结果仅限于为委托方确定房地产拍卖、变卖价格提供价格参考依据，若有其它用途，需根据指定目的另行评估。

3、本估价报告必须在报告应用有效期内使用。否则，本估价结果无效。

4、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位



和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

#### 八、其它特殊事项说明

1、本估价报告需加盖估价机构公章、注册房地产估价师签名并盖章，且作为一个整体使用时方为有效，不签字、盖章报告或者估价报告复印件不具有法律效力。

2、根据法院项目一般性操作，若处置估价对象房地产，处置房地产的评估价格一般不包含估价对象所有权人交易中应缴纳的各项税费，因此本次估价结果为房地产净价，不包括交易双方在房地产买卖过程中所产生的所有税费。

3、参与拍卖应关注竞买公告，同时关注最高人民法院《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》的相关要求。拍卖成交后交易双方应缴纳的税费、具体有关房屋税费数额、买受人承担税费的问题请自行向当地的财税、房管、国土等相关部门了解。

4、如果对估价报告有任何异议，例如：估价对象、估价目的、价值时点、价值定义、估价技术路线、估价结果等，或者发现估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，可于估价报告出具之日起十五日内来本估价机构咨询或提出复核。

5、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

委 托 方：湖州市吴兴区人民法院

地址：浙江省湖州市西山路1698号

联系电话：0572-2582335

评估督办人：沈飞

### 二、受托估价方

受托估价机构：杭州中立房地产土地评估规划咨询有限公司  
湖州分公司

估价机构地址：湖州市新天地写字楼 1711 室

负 责 人：潘 良

统一社会信用代码：91330502307348386L

评 估 资 质：壹级

资 质 编 号：浙建房估证字【2009】016 号

行政许可决定书号：浙建住房许【2013】0350 号

联 系 人：杨丽丽

联 系 方 式：0572-2037703

### 三、估价对象概况

#### 1、估价对象界定

估价对象：根据委托方提供的湖州市吴兴区人民法院评估委托书（2022）浙 0502 委评 107 号及湖州市不动产登记信息查询证明 D20220506-0002010 显示，估价对象为李稳、周泽军所有的位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）不动产，现状 2103 室与 2203 室已经联通为复式住宅，其中权利人为李稳的权证号为“130080158”，位于湖州

市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103 室，房屋建筑面积为 73.91 平方米，土地使用权证号为“吴土国用（2016）第 001814 号”，土地使用权面积为 35.68 平方米；权利人为周泽军的权证号为“浙（2016）湖州市（吴兴）不动产权第 0000621 号”，位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2203 室，房屋建筑面积为 73.91 平方米，土地使用权面积为 35.68 平方米。

估价对象所在位置，东至爱家路，南至长安路，西至浒井港路，北至中华路。本次估价的范围确定为湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室不动产含不可移动的固定装修及满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该小区宗地内应享有的权益等。

## 2、房地产权益状况

根据湖州市吴兴区人民法院评估委托书（2022）浙 0502 委评 107 号及湖州市不动产登记信息查询证明 D20220506-0002010 估价对象权益登记状况如下：

### （1）房屋权益状况

权利人：李稳

权证号：130080158

坐落：湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103

用途：住宅

建筑面积：73.91 平方米

登记时间：2016 年 06 月 14 日

权利人：周泽军

权证号：浙（2016）湖州市（吴兴）不动产权第 0000621 号

坐落：湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元



2203

用途：住宅

建筑面积：73.91 平方米

登记时间：2016 年 06 月 29 日

(2) 土地权益状况

土地使用权人：李稳

权证号：湖土国用（2016）第 001814 号

坐落：湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元

2103 室

用途：城镇住宅用地

土地使用权面积：35.68 平方米

登记日期：2016 年 06 月 14 日

土地使用权人：周泽军

权证号：浙（2016）湖州市（吴兴）不动产权第 0000621 号

坐落：湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元

2203 室

用途：城镇住宅用地

土地使用权面积：35.68 平方米

登记日期：2016 年 06 月 29 日

(3) 他项权利情况：

根据湖州市不动产登记信息查询证明 D20220506-0002010，估价对象房产有查封、有抵押，宗地有查封、有抵押。

根据本次评估目的，通过司法处置后估价对象可达到正常权益状态，故本次评估不考虑以上查封、抵押、租赁情况等他项权利对市场交易价值的影响。

至价值时点，估价对象另无地役权、相邻权、其他担保权等他项权利。

### 3、 房地产实物状况：

#### (1) 土地实物状况

估价对象土地开发程度具备了外围五通（即通路、通电、通水、排水、通讯）、内部“五通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整）的条件。所属宗地形状较规则，地势平坦，地质、水文状况好，规划限制条件小，利用状况好，基础设施完善。

#### (2) 建筑物状况及利用现状

估价对象位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）房产。根据估价人员实地查勘，估价对象现状 2103 室与 2203 室已经联通为复式住宅，总建筑面积 147.82 平方米，其中 2103 室建筑面积 73.91 平方米，2203 室建筑面积 73.91 平方米。

估价对象为 2103 室一室、二厅、一厨、一卫及大约 40 平方米阳光房，中央空调。室内为中档装修，入户为防盗门，客厅为地砖地面，石膏造型吊顶，贴面板花式护墙及电视墙；卧室地板地面，石膏造型吊顶，墙面墙纸，配有墙柜；卫生间地砖地面、玻璃屋顶，墙面面砖、干湿分离、马桶、洗手盆、镜面及淋浴齐全；厨房台面、橱柜、抽油烟机、炉具、洗碗池等齐全。

估价对象为 2203 室一室、二厅、一储藏室、一卫，中央空调。室内为中档装修，入户为防盗门（或室内楼梯上楼），客厅为地砖地面，石膏造型吊顶，墙面墙纸；卧室地板地面，石膏造型吊顶，贴面板花式护墙，配有墙柜；卫生间地砖地面，墙面面砖、干湿分离、马桶、洗手盆、镜面及淋浴齐全。

估价对象所在房屋布局合理，所在单元配备供水、供电及卫生洁具等设施设备接口，通电话、有线电视、管道燃气，排水通畅，设施设备能满足日常生活需要，建筑物地基无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙完好，外立面涂料，估价对象整体保养状况较



好。

#### 4、房地产区位状况

估价对象湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）不动产位于吴兴区南部，社区东至爱家路，南至长安路，西至浒井港路，北至中华路，以爱家路、长安路、中华路为出行主干道。

估价对象所处区域基础设施和公共设施完善，道路状况良好，居住氛围良好，商服繁华度较好。周边小区有爱家华府、织里人家、凯旋小区等；周边千禧宾馆商城路店、君来宾馆、迪迈国际大酒店等；周边餐馆有喜顺餐馆长安路店、欢乐番茄皇家花园店、579 家常菜等；周边商场有印象城购物中心富民路店、金海岸购物中心、织里吾悦广场等；周边超市有好又多长安路店、华府超市、迎宾超市等；周边学校有湖州市织里镇中学、湖州市织里镇实验小学教育集团东校区、优胜教育等；周边医院有湖州市中医院、湖州市吴兴区人民医院、湖州市第三人民医院等；周边银行有吴兴农商银行（振兴支行）、中国农业银行（织里支行）、中国建设银行（织里北路支行）以及湖州银行、农行、工行的 24 小时 ATM 机等；通过的公交车有 54 路、211 路、215 路、221 路、223 路、225 路等，交通便利程度良好。

#### 四、估价目的

本次估价目的是对被执行人李稳所有的位于湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）不动产进行市场价值评估，为湖州市吴兴区人民法院司法处置提供价格参考依据。

#### 五、估价时点

2022 年 09 月 07 日（为实地查勘日期）

#### 六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 09 月 07



日的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日生效）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行。）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自2020年1月1日起施行。）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

6、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正。）；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

8、《关于印发人民法院委托评估规范的通知》（法办[2018]273号）；

9、《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日，司法部令第107号）；

10、浙江省人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（试行）

11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

12、全国人大、国务院、住房和城乡建设部、最高人民法院、浙江省人民政府有关部门颁布的其他有关法律、法规和部门规章等政策文件。

（二）本次估价所依据的有关国家估价标准、技术规范要求、地方法规及规范性文件：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4、《浙江省高级人民法院实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）》；
- 5、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
- 6、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》。

（三）委托人提供的有关资料

- 1、《司法评估委托书》（2022）浙 0502 委评 107 号
- 2、湖州市不动产登记信息查询证明 D20220506-0002010
- 3、吴兴区人民法院评估（拍卖）财产现状情况调查表

（四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

- 2、估价人员现场核实、实地查勘、拍照等资料；
- 3、本公司估价人员掌握和搜集的其他相关资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳



使用原则、价值时点原则、替代原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。

### 2、合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件。只有当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用、合法处分为前提。合法原则是房地产估价的前提，属于房地产价格形成的基本性原则，是最高最佳利用原则和替代原则的基础。估价对象房地产四至清楚，面积准确，权属来源合法，符合合法原则。

### 3、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。本次评估使用比较法求取房地产价格是以替代原则为基础的。

### 4、最高最佳利用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。本次估价以此原则为估价的前提进行测算。

### 5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及



其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。在比较法中价值时点原则得到了应用。

## 九、估价方法

估价人员按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等技术标准，根据估价对象所在区域房地产市场状况并结合估价对象具体特点及估价目的等，结合估价经验，经过反复研究推敲，选用适当的估价方法。

依据《房地产估价规范》第 4.1.2 条规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。”经市场调查，区域内同类房地产交易较活跃，有较多交易案例，且交易案例较易获得，故首选比较法进行估价测算。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产的估价，一般适用于在建工程，本次评估不适宜采用假设开发法进行评估。

收益法是从租赁市场的角度出发，反映的是长期收益，本次评估确定估价对象房地产市场交易价值，体现的是一次性买断的市场价，且考虑到估价对象周边类似物业由于建成年代、市场规模、装修档次不同，其租金差异较大，且目前区域类似房地产租售比不成比例，因此本次不采用收益法。

基准地价系数修正法主要适用于单纯土地价值的评估，故本次不适宜选用基准地价系数修正法。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入情况下的房地产估价，考虑到成本法所测算的计算价格是从成本的角度反映估价对象的成本价值，不能很好地反映估价对象的市场价值，本次评估不予采用。

综上所述，根据估价对象的特点，本次评估以比较法为主进

行价格试算，在此试算结果基础上结合估价对象区位特点进一步分析，从而得到估价对象较为准确、合理的估价结果。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比准价格，其计算公式为：

估价对象比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

## 十、估价结果

估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关技术规定，结合本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过合理、全面、细致的分析与测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素综合分析，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象湖州市吴兴区织里镇爱家路 99 号皇家花园 19 幢二单元 2103、2203 室（含装修）不动产在价值时点 2022 年 09 月 07 日的市场价值如下：

房地产评估总价：¥163.52 万元（取整至百元）

房地产平均单价：11062 元/平方米

大写金额：人民币壹佰陆拾叁万伍仟贰佰圆整

其中包含装修价值 13.31 万元

## 十一、估价人员

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘 良	3320070110		2022.09.09
王 锴	3720140104		2022.09.09

## 十二、估价作业日期

2022年09月07日至2022年09月09日

## 十三、估价报告应用的有效期

本报告的有效期自估价报告提交之日起壹年内有限。自2022年09月09日起至2023年09月08日止。但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。有效期满后，需重新估价。



## 附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象现场勘查照片；
- 3、《司法评估委托书》（2022）浙 0502 委评 107 号；
- 4、湖州市不动产登记信息查询证明 D20220506-0002010；
- 5、吴兴区人民法院评估（拍卖）财产现状情况调查表
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件；
- 8、估价人员资格证书复印件。